

歷史及發展

我們的歷史

概覽

本公司於2013年3月7日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們是以長江三角洲地區為業務重心的領先住宅房地產開發商之一。景瑞地產(集團)是本集團的境內控股公司，而我們已於中國成立多家中介投資公司，以持有我們的部分項目公司。我們的各項房地產開發項目均透過一家項目公司進行。

景瑞地產(集團)

本集團的歷史可追溯至1993年，當時，景瑞地產(集團)的前身實體上海景瑞房地產發展公司於1993年9月成立。陳先生及閔先生過去分別擔任前身實體的法定代表人及總經理，自景瑞地產(集團)20年前成立以來，一直於景瑞地產(集團)擔任同樣職務。陳先生及閔先生已以高度一致的方式共同管理並繼續管理本集團，共同行使其投票權。他們參與我們的業務長達20年令我們得以高度專注為首次買家及為改善現有居住條件的買家提供住房。於2002年11月，陳先生(部分透過其直接權益及部分透過洋浦萬寶隆)及閔先生(部分透過其直接權益及部分透過洋浦賽恩特)各自已成為景瑞地產(集團)的控股股東，自當時起，他們一直是我們的控股股東。陳先生及閔先生於景瑞地產(集團)的投資由其本身的資金撥付。

於2010年1月1日(我們往績記錄期間起始之日)，陳先生及閔先生分別擁有景瑞地產(集團)37.13%及37.06%的股權。餘下權益由天津億安(20.3%)及十名人士持有，該等人士為我們子公司的前任或現任僱員或董事。天津億安為一家投資公司，當時由El Investment(為總部設於芝加哥的機構投資管理公司及獨立第三方(就我們所知，除作為景瑞地產(集團)的前股東外，與本集團、我們的股東、董事、高級管理層及他們各自的聯繫人過往及現時概無任何其他關係))全資擁有。El Investment最初由一家獨立第三方(曾在我們的業務擴張計劃中與本集團合作)介紹予本集團，且基於其對本集團的理解及評估，El Investment隨後於2006年決定投資本集團。El Investment透過天津億安對景瑞地產(集團)的初步投資乃基於景瑞地產(集團)當時的盈利而作出，並按一般商業條款公平協定。

於2012年6月進行增資及一名前任僱員於2012年10月向閔先生轉讓其1.2%權益後，景瑞地產(集團)分別由陳先生(37.13%)、閔先生(38.26%)、天津億安(20.30%)及九名人士擁有。於往績記錄期間及直至下文所述的重組止期間，景瑞地產(集團)的資本概無發生任何其他變動。

我們的里程碑

以下為本集團主要業務發展里程碑的概要：

年度	事件
1993年	<ul style="list-style-type: none">• 景瑞地產（集團）（前稱為上海景瑞房地產發展公司）於上海成立。• 我們開始收購上海的土地，並於1997年完成開發景瑞花園（我們在上海的首個項目）。
2005年	<ul style="list-style-type: none">• 我們開始開發重慶景瑞•藍溪谷地（我們在重慶的首個項目）。
2006年	<ul style="list-style-type: none">• 我們開始收購江蘇省的土地，並開始開發常州景瑞•曦城（我們在江蘇省的首個項目）。• 我們開始收購浙江省的土地，並開始開發舟山景瑞•豪布斯卡（我們在浙江省的首個項目）。
2007年	<ul style="list-style-type: none">• Equity International投資於景瑞地產（集團）。• 我們開始收購天津的土地，並開始開發天津景瑞•陽光尚城（我們在天津的首個項目）。
2008年	<ul style="list-style-type: none">• 我們首次獲評為中國房地產百強企業⁽¹⁾之一，並分別於2009年、2011年、2012年及2013年再獲該獎項。
2010年	<ul style="list-style-type: none">• 我們獲評為中國華東房地產公司品牌價值TOP 10⁽²⁾之一，並於2011年再獲該獎項。

附註：

(1) 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒發。

(2) 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒發。

我們的中國子公司

我們中國子公司的詳情載列如下：

項目公司

名稱	項目	註冊成立日期	實益所有權
竣工項目			
上海項目			
上海花園城	上海花園城	2000年4月27日	100%
上海麗景	上海虹韻家園	2000年10月18日	100%
上海景尚	上海景瑞·嶺域	2008年4月8日	100% ⁽¹⁾
上海景祥	上海景瑞·生活廣場	2004年4月9日	100%
上海景秀	上海徐匯新城	2001年7月13日	100% ⁽²⁾
浙江項目			
湖州景瑞	湖州景瑞·西西那堤	2007年8月20日	100%
重慶項目			
重慶景康	重慶景瑞·藍溪谷地	2005年7月20日	100%
在建及未來開發項目			
上海項目			
上海華江	上海景瑞·嘉城	2002年8月16日	40% ⁽³⁾
上海鳳翔	上海鳳翔項目	1998年6月23日	80% ⁽⁴⁾
浙江項目			
舟山景瑞	舟山景瑞·豪布斯卡	2006年2月16日	100%
舟山景尚	舟山景瑞·半島灣	2010年8月17日	100%
湖州景尚	湖州景瑞·望府	2011年5月12日	100%
紹興景瑞	紹興景瑞·望府	2011年6月27日	100%
紹興景康	紹興景瑞·望府	2012年1月17日	100%
紹興景祥	紹興景瑞·望府	2012年1月17日	100%
紹興景湖	紹興景瑞·上府	2013年1月25日	100% ⁽¹⁾
諸暨景瑞	紹興景瑞·御江山	2013年6月19日	100% ⁽¹⁾
杭州景越	杭州景瑞·御藍灣	2013年3月1日	100% ⁽¹⁾
杭州景航	杭州良熟項目	2013年8月14日	51% ⁽⁵⁾
寧波景瑞	寧波景瑞·望府	2013年2月20日	100% ⁽¹⁾
江蘇項目			
常州景申	常州景瑞·曦城	2006年4月14日	100%
	常州景瑞·英郡		
太倉景瑞	蘇州景瑞·榮御藍灣	2007年12月25日	100%
太倉景尚	蘇州景瑞·翡翠灣	2010年1月6日	65% ⁽⁶⁾
泰州景瑞	泰州景瑞·榮御藍灣	2009年11月17日	100%
南通景瑞	南通景瑞·望府	2010年1月26日	100%

歷史及重組

名稱	項目	註冊成立日期	實益所有權
揚州景瑞	揚州景瑞·望府	2013年4月8日	100% ⁽¹⁾
南通景尚	南通景瑞·御江山	2013年7月2日	100% ⁽¹⁾
蘇州景隆	蘇州吳中項目	2013年10月10日	100%
天津項目			
天津景秀	天津景瑞·英郡	2007年7月24日	100%
天津景尚	天津景瑞·陽光尚城	2007年8月14日	100%
重慶項目			
重慶景尚	重慶景瑞·御藍灣	2012年12月6日	100% ⁽¹⁾

附註：

- (1) 該等項目公司須受信託融資安排所規限。
- (2) 上海景秀曾經為我們的合營公司，在我們於2013年6月14日收購上海景秀合共60%的股權後，該公司於2013年6月起成為我們的全資子公司。
- (3) 上海華江的餘下權益分別由獨立第三方上海南方房地產有限公司、上海嘉定區房地產(集團)有限公司、上海綠洲投資控股集團有限公司、上海江橋建設開發有限公司及上海總泉置業有限公司擁有30%、20%、5%、2.5%及2.5%。我們目前乃上海華江的最大股東。2013年7月，我們分別與上海南方房地產有限公司及上海總泉置業有限公司訂立一致行動協議書，據此，他們確認，他們已經並承諾(只要他們仍為股東)將繼續就所有有關上海華江的營運及財務政策的重大決策作出與我們一致的投票。因此，如附錄一附註37(e)所討論，上海華江在我們的合併財務報表中入賬列作子公司。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，一致行動協議具有法律約束力、有效並可強制執行。
- (4) 上海鳳翔餘下權益由獨立第三方顧佳斌先生及張蓓女士分別擁有9%及11%。
- (5) 杭州景航餘下權益由獨立第三方上海佳燦投資有限公司擁有。
- (6) 太倉景尚的餘下權益分別由獨立第三方上海嘉定區房地產(集團)有限公司、上海綠洲投資控股集團有限公司及上海聚合投資管理有限公司擁有20%、10%及5%。

我們亦擁有常州景尚51%的股權，而常州景尚在我們的合併財務報表中入賬列作合營公司。常州景尚是我們常州景瑞·望府的項目公司。

其他中國子公司

名稱	主要業務	註冊成立日期	實益所有權
海南景尚	投資控股	2013年4月17日	100%
海南景申	投資控股	2013年5月14日	100%
權益天津	投資控股	2007年6月25日	100%
天津億安	投資控股	2007年8月15日	100%
上海景瑞	投資控股	2003年7月22日	100%
上海景銳投資	投資控股	2009年12月9日	100%
上海誠景	投資控股	2010年4月28日	100%
上海瑞峻	投資控股	2013年2月16日	100%

歷史及重組

名稱	主要業務	註冊成立日期	實益所有權
上海瑞擘	投資控股	2013年2月16日	100%
上海瑞佑	投資控股	2013年2月16日	100%
上海瑞旭	投資控股	2013年2月16日	100%
上海瑞徵	投資控股	2013年2月16日	99% ⁽¹⁾
上海瑞賓	投資控股	2013年4月16日	99% ⁽¹⁾
上海瑞琛	投資控股	2013年4月16日	100%
上海瑞策	投資控股	2013年4月16日	100%
上海瑞岑	投資控股	2013年4月16日	100% ⁽²⁾
上海瑞萃	投資控股	2013年4月16日	100%
上海佳赫	投資控股	2013年7月8日	100%
上海佳淳	投資控股	2013年7月8日	100%
上海佳邦	投資控股	2013年7月8日	100%
上海佳靖	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳冠	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳翎	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳慕	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳穆	投資控股	2013年7月11日	100%
上海佳捷	投資控股	2013年7月10日	100%
上海景博	投資控股	2012年11月26日	100% ⁽²⁾
上海景吉	投資控股	2012年11月26日	100% ⁽²⁾
上海景熠	投資控股	2012年11月26日	100% ⁽²⁾
上海景瑞物業管理	物業管理	1996年12月31日	100%
上海景瑞代理	房地產代理	1999年11月19日	100%
上海立臣	建築裝飾工程	2011年11月4日	100%
上海友茂	五金建材	2012年8月14日	100%
上海景瑞商業	投資管理	2012年5月11日	100%
景申文化	文化發展	2013年7月15日	100%

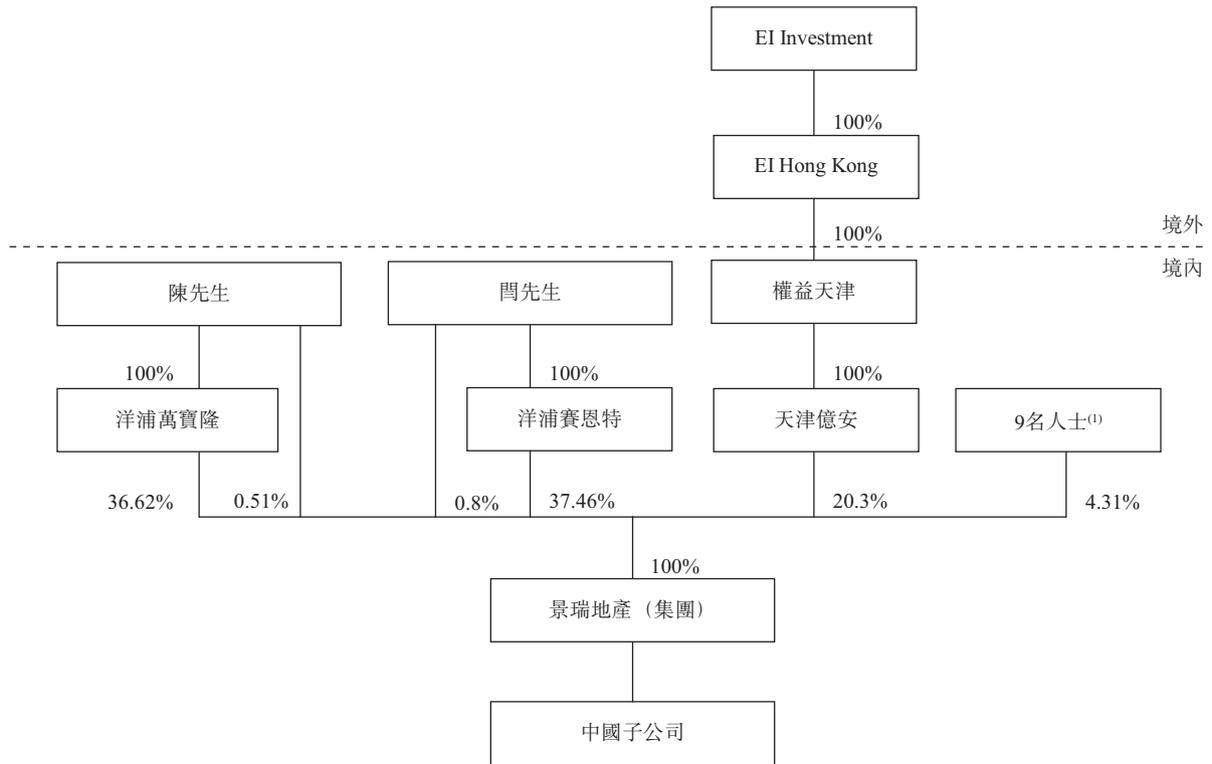
附註：

- (1) 上海瑞徵及上海瑞賓餘下1%權益分別由洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特持有。
- (2) 就透過相關信託融資提供者注資或我們以附帶購回義務為條件轉讓股權而訂立的有關信託融資安排而言，於子公司的股權已作為抵押品轉讓予有關信託融資提供者。

重組

為籌備上市，我們進行重組（「重組」）以實施本公司據此成為本集團控股公司的架構。

我們於緊接重組開始前的公司架構載列如下：

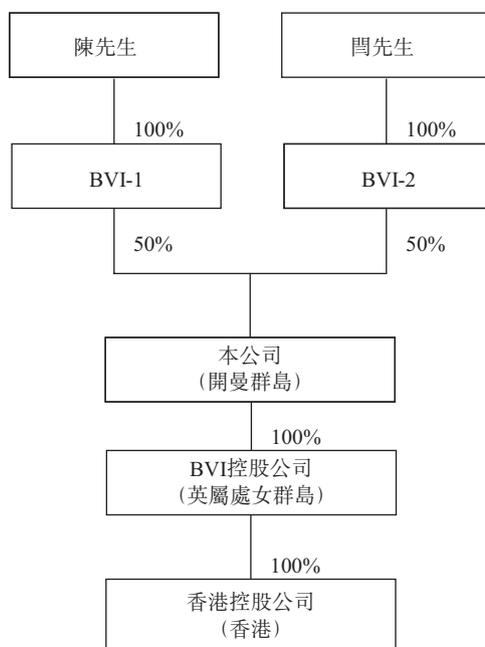


附註：

(1) 九名人士是我們前任或現任僱員，包括我們項目子公司的一名董事及一名總經理。

設立境外架構

陳先生及閻先生成立的境外架構如下：



在境外架構獲成立後，BVI-1及BVI-2分別持有2,472,198股股份及2,527,802股股份，現金總對價為43,507,822.65美元。其後，本公司按面值向BVI-3、BVI-4及七名人士（本集團前任或現任僱員）發行211,735股股份，分別佔我們已發行股本的1.50%、0.25%、1.13%、0.50%、0.38%、0.25%、0.04%、0.01%及0.01%。BVI-3及BVI-4由我們項目子公司的一名董事及一名總經理擁有，故為我們的關連人士。在發行後，BVI-1及BVI-2的股權分別被攤薄至47.44%及48.50%。

於2013年4月2日，BVI控股公司與EI Investment訂立一份協議，以收購EI Hong Kong 100%的權益，而EI Hong Kong間接持有景瑞地產（集團）20.30%的權益，對價為41.50百萬美元。EI Investment告知我們，由於其持續組合管理的正常過程及商業理念，EI Investment決定撤出其於本集團的投資。該轉讓已於2013年5月3日完成。

境內重組

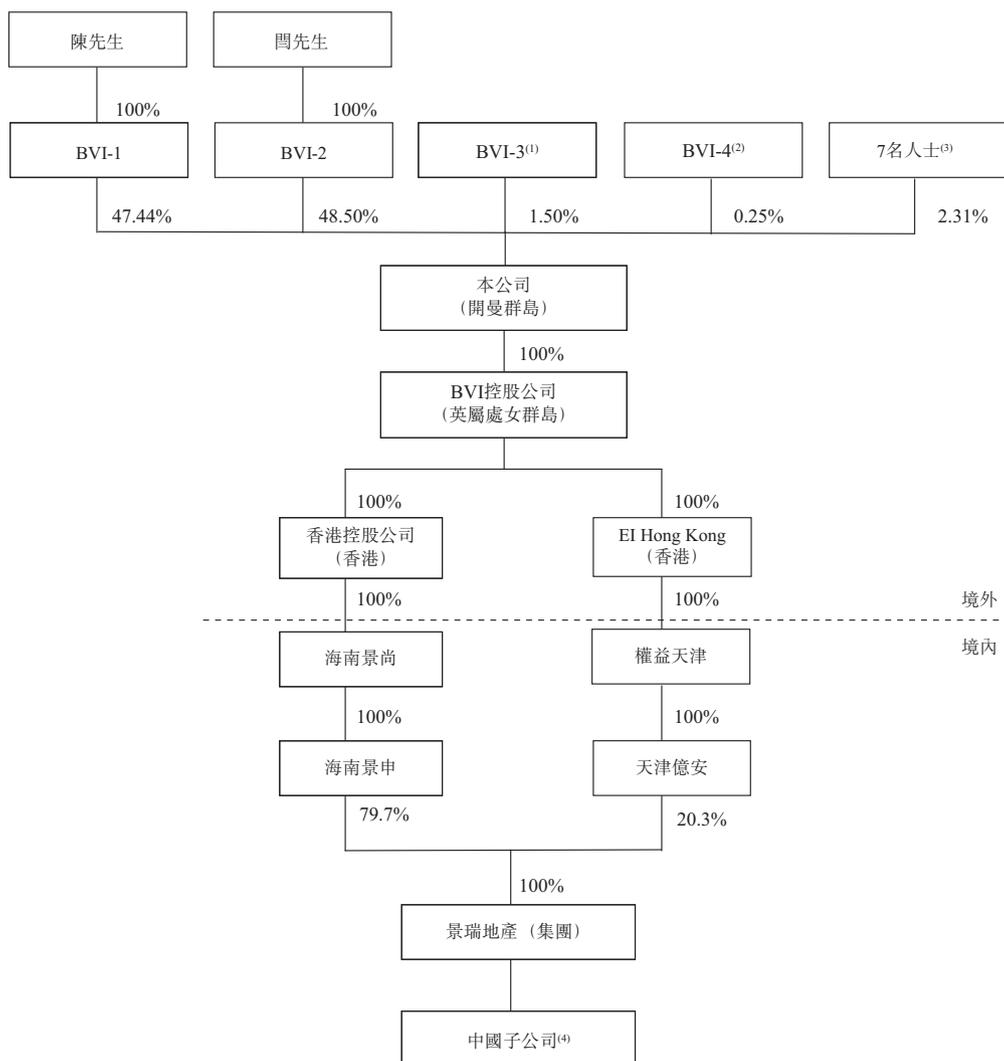
境內重組涉及下列步驟：

- 於2013年3月20日，陳先生及閻先生分別向洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特轉讓其於景瑞地產（集團）1.31%的直接權益，總對價為人民幣8,131,357元，相當於景瑞地產（集團）註冊資本的相應金額。
- 於2013年4月6日，九名人士以人民幣26,812,500元向洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特轉讓其於景瑞地產（集團）合共4.31%權益，相當於景瑞地產（集團）註冊資本的相應金額。

歷史及重組

- 香港控股公司於2013年4月17日成立外商獨資企業海南景尚，註冊資本為2百萬美元。
- 海南景尚於2013年5月14日在中國成立海南景申，註冊資本為人民幣10百萬元。
- 於2013年5月15日，海南景申與洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特各自訂立一份協議，據此，海南景申同意購買洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特合共所擁有景瑞地產（集團）79.7001%的權益，總對價為人民幣313,000,430元。該對價乃根據景瑞地產（集團）的獨立估值計算。該轉讓已於2013年5月15日完成。

我們於重組完成後及截至最後可行日期的公司架構載列如下：



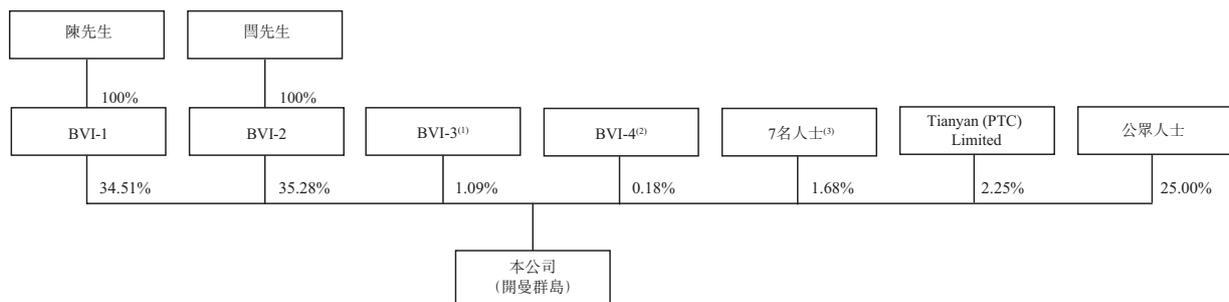
附註：

- (1) BVI-3乃由我們其中一家項目子公司的一名總經理史惠娟擁有，故為關連人士。BVI-3所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (2) BVI-4乃由我們其中一家項目子公司的一名董事俞培德擁有，故為關連人士。BVI-4所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (3) 張偉峰擁有1.125%，張良觀擁有0.500%，胡偉明擁有0.375%，湯延峰擁有0.250%，楊飛擁有0.037%，陳培榮擁有0.012%及鄭芳擁有0.012%。七名人士是本集團前任或現任僱員，均為獨立第三方。
- (4) 中國子公司為上海景瑞、上海瑞徵、上海瑞峻、上海瑞旭、上海瑞擘、上海瑞佑、上海景吉、上海景銳投資、上海誠景、上海花園城、上海華江、上海景瑞代理、上海景瑞商業、上海景瑞物業管理、上海景尚、上海景祥、上海立臣、上海麗景、上海友茂、常州景申、重慶景康、重慶景尚、舟山景瑞、舟山景尚、湖州景尚、湖州景瑞、泰州景瑞、天津景秀、天津景尚、紹興景祥、紹興景康、紹興景瑞、紹興景湖、太倉景瑞、太倉景尚、南通景瑞、杭州景越、寧波景瑞、揚州景瑞、上海瑞賓、上海瑞岑、上海瑞琛、上海瑞策、上海瑞萃、蘇州景隆、上海景秀、上海鳳翔、諸暨景瑞、南通景尚、上海佳赫、上海佳淳、上海佳邦、上海佳靖、上海佳冠、上海佳翎、上海佳慕、上海佳穆、上海佳捷、上海景博、上海景熠、景申文化及杭州景航。

公司架構

緊隨資本化發行後，將向Tianyan (PTC) Limited的受託人Tianyan信託配發及發行28,207,844股股份，而Tianyan信託根據首次公開發售前股份獎勵計劃代113名僱員持有該等股份。更多詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」。

我們於緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及完成全球發售後（假設超額配股權未獲行使）的股權架構載列如下：



附註：

- (1) BVI-3乃由我們其中一家項目子公司的一名總經理擁有，故為關連人士。BVI-3所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (2) BVI-4乃由我們其中一家項目子公司的一名董事擁有，故為關連人士。BVI-4所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (3) 七名人士是本集團前任或現任僱員。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，有關上文所述本集團中國公司的所有股份轉讓及註冊資本增加均已獲得所有有關批文及許可，且涉及程序均符合中國法律法規。

根據由商務部（「**商務部**」）、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效及其後於2009年6月22日修訂的「關於外國投資者併購境內企業的規定」（「**10號文**」），倘一名境內自然人擬以其合法設立或控制的境外公司的名義併購與其相關的境內公司，則該項併購須經商務部審批；而倘一名境內自然人透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則任何涉及該特殊目的公司於海外上市的交易均須取得中國證監會的批准。

據我們的中國法律顧問告知，我們毋須就我們的股份在聯交所上市及買賣取得中國證監會及商務部的批准，原因在於我們的控股股東閆先生及陳先生已分別取得布隆迪共和國以及岡比亞共和國的外國永久居民身份，並於我們的境內重組完成前註銷其中國住址登記，因此，就10號文而言，他們並不被視為中國自然人，故無需向商務部報告有關境內重組。於最後可行日期，閆先生及陳先生原則上已分別取得聖基茨和尼維斯的居民身份申請批准。

據我們的中國法律顧問進一步告知，本公司的所有最終受益人（均為中國居民，定義見國家外匯管理局75號文）已根據國家外匯管理局75號文向地方外匯機構完成辦理必要的外匯登記手續。